



Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

Plats och tid	Kommunhuset, Henån, s-rum 5 2012-01-18 8:15 – 12:25
Beslutande	Kerstin Gadde Claes Nordevik Bengt Johansson
Övriga deltagande	Se sidan 2
Utses att justera	Claes Nordevik
Justeringens plats och tid	Kommunstyrelseförvaltningen, Henån, måndag 23 januari 2012, kl. 17.00

Sekreterare	.....	Paragraf 1 - 21
	Elisabeth Martinsson	
Ordförande	.....	
	Bengt Johansson	
Justerare	.....	
	Claes Nordevik	

---

**BEVIS**

	Justeringen har tillkännagivits genom anslag		
Organ	Utskottet för samhällsutveckling		
Sammanträdesdatum	2012-01-18		
Datum för anslags uppsättande	2012-01-24	Datum för anslags nedtagande	2012-02-15
Förvaringsplats För protokollet	Kommunstyrelseförvaltningen, Henån		
	.....		
	Elisabeth Martinsson		



Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

Övriga deltagare:

Roland Kindslätt, verksamhetschef

Elisabeth Martinsson, sekreterare

Anders Fröjdö, ej tjug ers

Els-Marie Ragnar, ej tjug ers

Bo Andersson, ej tjug ers

Annika Carlén, mark- och exploateringschef, kl. 08.15-09.15, §§ 1-6

Daniel Holdenmark, stadsarkitekt, kl. 09.35-10.50, §§ 7-14

Perolof Melin, fastighetsingenjör, kl. 11.35-12.35, § 20



Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

Exp: AC

KS/2011:1734

## § 1

**Ändring av taxekonstruktion samt indexhöjning av arrendavgifter för upplåtelse av mark till sjöbodar, bryggor, uthus och magasin (anläggningsarrende)**

Gällande arrendavgifter är beslutade i kommunfullmäktige 1996-09-10 § 137. Utskottet för samhällsutveckling beslutade 2011-12-07 § 161 att återremittera ärendet för vidare utredning.

En jämförelse av arrendavgifter har gjorts med fyra liknande kommuner i Bohuslän.

Sotenäs kommun har avgifter för sjöbodsarrende som är beroende av storleken på boden. T.ex. kostar ett arrende där boden är mindre än 18 kvm 1376 kr/år, bod som är 19 – 25 kvm 1890 kr/år, bod som är 26 – 35 kvm 2404 kr/år och för bodar över 35 kvm tas ett pris 45/kvm ut. När det gäller bryggor tillämpar man ett system där arrendatorn först betalar en avgift om 451 kr för egen brygga på kommunal mark sedan betalar man en båtplatsavgift motsvarande en halv kommunal båtplatsavgift. En tremeters båtplats kostar då 1170 kr/år.

Tanums kommun har avgifter om 100 kr/kvm respektive 60 kr/kvm beroende på hur attraktiva orterna är samt en administrationsavgift om 500 kr/nytt avtal. Detsamma gäller det förslag som skall upp till politiskt beslut inom kort i Lysekil.

Tjörn har antagit en ny taxa som gäller från 1 januari 2012. Arrendavgiften utgår från ett avkastningskrav på kommunal mark om 1,5 procent av beräknat marknadsvärde. Det tillkommer även en grundavgift om 500 kr/faktureringsstillfälle. Den nya taxan innebär att ett sjöbodsarrende om 15 kvm kostar 1940 kr/år.

Statens Fastighetsverk som äger del av Kåringön beslutade om ny taxa för sjöbodsarrende hösten 2011. Beslutet innebär att ett sjöbodsarrende där SFV äger marken kostar 5000 kr/år vilket orsakat stora protester bland ett flertal arrendatorer.

Orust kommun har ca 900 arrenden som mestadels rör sjöbodar, bryggor och uthus. En mindre andel rör jordbruk, anläggningar, magasin och annat. Orust kommun ligger förhållandevis lågt i avgifter och har inte täckning för sina kostnader i administration runt arrendavtalen.

För administration runt arrenden föreslås en höjning av avgiften för brygga, sjöbodar och uthus enligt bilaga, daterad 2012-01-11, innebärande en fast administrationsavgift om 500 kr/nytt avtal om anläggningsarrende. Föreslås även att en administrationsavgift om 500 kr som skall gälla för alla typer av arrenden när man tecknar nytt avtal.



Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

Nuvarande arrendeavtal är femårsavtal vilket innebär att ca en tredjedel av arrendena för sjöbodar, bryggor, uthus och magasin går att säga upp redan 2011, ca en tredjedel

2012 och ca en tredjedel 2013. Föreslås att alla lägenhetsarrenden som rör sjöbodar, bryggor, uthus och magasin görs om till ettårsavtal som löper på med ett år i taget. Detta skulle innebära att avtalen går att säga upp samtidigt när nya taxor skall antas i framtiden.

Endast ett fåtal sjöbodar, bryggor, uthus och magasin är inmätta vilket innebär att det i dagsläget inte går att ta ut en strikt taxa beroende på storlek på bodarna. För att kunna göra det måste en inmätning av samtliga objekt genomföras. Föreslås att kontakt tas med Högskolan Väst om hjälp med inmätning av sjöbodar och bryggor som kan genomföras som praktik eller examensarbete.

Med föreslagna höjning skulle det till exempel innebära att en sjöbod på max 40 kvm samt en brygga på max 12 m skulle kosta 2800 kr/år i arrendeavgift, magasin om 70 kvm skulle kosta 2550 kr/år samt uthus max 70 kvm med upplag om 5 kvm 2500 kr/år.

Arrendeavgiften skall regleras efter förändringar i konsumentprisindex.

Claes Nordevik yrkar på återremiss för vidare utredning av taxekonstruktionen och prisnivåerna.

Utskottet för samhällsutveckling beslutar

att återremittera för vidare utredning av taxekonstruktionen och prisnivåerna.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

Exp: KS

KS/2011:1627

§ 2

**Friköp av mark, från Käringön 1:1 till Käringön 1:225**

En förfrågan om att friköpa mark på kommunal fastighet Käringön 1:1 (Skeppers Holme) för verksamhet inkom i oktober 2011.

Marken är belägen på verksamhetsområde för handel, hantverk och kultur enligt detaljplan för Käringön.

För att främja tillväxten och företagande på Käringön föreslås försäljning av marken till Bagges snickeri och Hantverk HB.

Kerstin Gadde yrkar på medgivande av friköp.

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar

att medge friköp på 148 kvm från Käringön 1:1, att fastighetsregleras till Käringön 1:225,

att värdera marken hos auktoriserad fastighetsvärderare, samt

att marknadsvärdet skall gälla vid försäljning.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

Exp: HB Scanfjord Sverige

KS/2011:2045

§ 3

**Godkännande av köpeavtal för del av Mollösund 5:398, HB Scanfjord Sverige**

HB Scanfjord Sverige inkom under hösten 2010 med ett önskemål om att få köpa mark på fastigheten Mollösund 5:398. Aktuell mark var planlagd som ”natur” men efter detaljplaneändring till industrimark kan marken säljas till köparen för att han ska kunna utveckla sin verksamhet.

Enligt tidigare överenskommelse skall marken säljas för samma pris som Orust kommun sålde till Lerviks Marina. Köparen skall bekosta ”naturstig” i planen samt lantmåteriförrättning.

Claes Nordevik yrkar på godkännande av köpeavtal.

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar

att godkänna köpeavtal för del av Mollösund 5:398 med HB Scanfjord Sverige.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

Exp: KF

KS/2010:607

§ 4

**Tilläggsavtal till Mark- och köpeavtal avseende Henån 1:67**

Markanvisnings- och köpeavtal mellan Ramböll Sverige AB och Orust kommun tecknades i mars 2011. Detaljplanen för Henån 1:67 beräknas vinna laga kraft samtidigt som tilläggsavtalet.

Avtalet reglerar bl.a. att Ramböll Sverige AB skall bygga vägräcken, bullerplank, parkering för eget och kommunens behov.

Claes Nordevik yrkar på godkännande av avtal med ändring av antalet år för snöröjning från 5 till 10 år.

Utskottet för samhällsutvecklings föreslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att godkänna tilläggsavtal, med ändring av antalet år för snöröjning från 5 till 10 år, mellan Ramböll Sverige AB och Orust kommun, daterat 2011-12-20, under förutsättning att detaljplan för Henån 1:67 vinner laga kraft.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

Exp: KS

KS/2011:1794

§ 5

**Arrende på fastigheten Hällevik 2:208, Stiftelsen Navigare Necesses Est**

Stiftelsen Navigare Necesses Est inkom i november 2011 med förfrågan om att arrendera 200 kvm mark på fastigheten Hällevik 2:208 i direkt anslutning till befintlig industritomt. Sökanden har varit på plats med tjänstemän i Orust kommun.

Stiftelsen Navigare Necesses Est avser att i samarbete med fisk- och skaldjursodlare verksamma på i huvudsak västra Orust starta ett projekt för uppfödning och utsättning av hummeryngel. För att kunna finansiera ett hantverkshus till verksamheten som kommer att bedrivas i huvudsak i Mollösund i anknäpning till HB Scanfjords musselodling önskas ett tioårigt arrende.

Sökande har tidigare inkommit med en förfrågan om att få arrendera mark på annan plats på fastigheten för att bygga en industrihall för hummeryngel och fick avslag på sin begäran om ett längre arrendeavtal. Sökande inkom då med ett önskemål om att ändra detaljplanen så den kunde tillåta önskad verksamhet, samt köpa mark på fastigheten. Utskottet för samhällsutveckling lämnade negativt planbesked enligt plan- och bygglagen 5 kap 2 § för begärd åtgärd på fastigheten Hällevik 2:208 med motiveringen att Orust kommun inte är beredd att medverka till planändring då kommunen inte avser att sälja marken inom överskådlig tid.

Kerstin Gadde yrkar på avslag på ansökan om 10-årigt arrende.

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar

att avslå ansökan om 10-årigt arrende med anledning av att gällande detaljplan förmodligen inte tillåter ytterligare bygggrätt, samt

att meddela sökanden följande: frågan om bygglov prövas inte förrän ansökan inkommit till miljö- och byggnadsnämnden och att utskottet för samhällsutveckling är villig att upplåta marken med 3-årigt arrende med möjlighet till förlängning under förutsättning att bygglov kan beviljas.

---





Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

KS/2010:376

§ 6

**Godkännande av detaljplan för del av Henån, fastigheten Röra-Äng 1:197 m.fl., Orust kommun, Västra Götalands län, för samråd**

Kommunstyrelsen beslutade 2010-06-09 § 123 att medge att detaljplan får upprättas för prövning av ansökan, samt att ställa sig positiv till att sälja en mindre bit mark under förutsättning att en planändring kan vinna laga kraft.

För området gäller detaljplan fastställd 1985-04-29.

Nu föreligger planförslag för samråd.

Planen syftar till att utöka byggrätten för bostadshus och komplementbyggnad samt tillföra ca 50 kvm mark från fastigheten Röra-Äng 1:221.

Planförslaget anses inte komma att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Claes Nordevik yrkar på godkännande av detaljplan för samråd.

Utskottet för samhällsutveckling beslutar

att godkänna detaljplan för del av Henån, fastigheten Röra-Äng 1:197 m.fl., Orust kommun, Västra Götalands län, upprättad den 21 november 2011, för samråd enligt plan- och bygglagen 5 kap 11 §.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

KS/2011:237

§ 7

**Antagande av detaljplan för fastigheten Härmanö 2:208, Orust kommun**

Planen har varit föremål för samråd 2 under tiden 25 oktober – 22 november 2011. Nu föreligger detaljplan för antagande.

Syftet med planen är att ge byggrätt för bostadshus på mark som i gällande plan är avsedd för uthus/komplementbyggnad.

Kerstin Gadde yrkar på antagande av detaljplanen.

Utskottet för samhällsutveckling beslutar

att anta detaljplanen för fastigheten Härmanö 2:208, upprättad den 25 oktober 2011, enligt plan- och bygglagen 5 kap 29 §.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

Exp: KF

KS/2011:127

§ 8

**Antagande av detaljplan för Henån 1:67, seniorboende**

Detaljplaneförslag upprättat 15 juni 2011, justerat 22 december 2011, för uppförande av seniorbostäder i form av flerbostadshus på fastigheten Henån 1:67 har varit utställd under perioden 10 oktober - 7 november 2011.

Länsstyrelsen har i yttrande den 27 oktober 2011 meddelat att den inte kommer att pröva ett antagandebeslut av detaljplanen.

Till detaljplanen hör även ett separat exploateringsavtal som skall godkännas av kommunfullmäktige före dess att detaljplanen antas.

Claes Nordevik yrkar på antagande av detaljplan.

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för Härmanö 2:208, upprättad den 25 oktober 2011, enligt plan- och bygglagen 5 kap 29 §.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

Exp: KF

KS/2011:2110

§ 9

**Planbesked för ändring av detaljplan för fastigheten Käringön 1:228 m.fl**

Begäran om planändring för ändrat användningssätt under del av år, från enbart verksamhet till att även innefatta fritidsändamål/fritidsboende under del av året på fastigheten Käringön 1:228 m.fl. (område Öfyren) har inkommit till kommunen den 29 december 2011.

Motivet till planändringen är enligt sökanden bl.a. att möjliggöra finansiering av konferens- och hotellanläggningen genom att sviter inrättas som bostadsrätter som säljs till privatpersoner eller organisationer. Förutsättningen är enligt sökanden att sviterna skall "...stå till konferensanläggningens förfogande de perioder ägarna inte själva disponerar dem."

Ärendet har beretts av utskottet för samhällsutvecklings presidium den 9 januari 2012.

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 5 § skall det av planbeskedet framgå om kommunen avser att inleda en planläggning. Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange motiv till ställningstagandet.

Kommunen bedömer att det är av allmänt intresse att området bibehålls som verksamhetsområde i enlighet med de ursprungliga intentionerna när den första planen för området upprättades. Kommunen anser att det är viktigt för Käringöns utveckling att även områden för verksamhet finns som resurs för utveckling av lokalt näringsliv på ön. En omvandling till boende, om än i kombination med verksamheter under viss tid av året, bedöms riskera att området i allt för stor grad minskar som resurs för verksamheter, vilket enligt kommunens mening vore olämpligt ur ett allmänt perspektiv.

Kerstin Gadde yrkar på avslag av ansökan om planbesked.

Utskottet för samhällsutvecklings föreslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att ej avse att medverka till planläggning för begärda åtgärder på fastigheten Käringön 1:228 m.fl. (område Öfyren), samt

att som skäl ange ovan gjorda bedömningar.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

Exp: KF

KS/2011:1792

§ 10

**Planbesked för bostäder på fastigheterna Nösund 1:10, 1:19, 1:28, 1:35, 1:38, 1:40, 1:132, 1:134 samt 1:151**

Begäran om planbesked för bostäder på de aktuella fastigheterna inlämnades första gången den 21 april 2011. Kommunfullmäktige beslutade den 10 november 2011 att inte avse medverka till detaljplan för de angivna åtgärderna. Kommunfullmäktige informerades om att sökandena avsåg att lämna in en förnyad begäran med utvecklad motivering efter besök på plats av företrädare för kommunen.

Efter dialog med utskottet för samhällsutveckling och stadsarkitekten har förnyad begäran om planbesked lämnats till kommunen den 5 december 2011. Sökandena har i sin nya begäran förtydligat att i projektet även avse att anlägga en ny båthamn samt att medverka till nya parkeringsplatser då behovet av såväl båt- som parkeringsplatser redan är stort och kommer att öka vid en eventuell planläggning för ytterligare bostäder. I övrigt är de utpekade områdena för bebyggelse i stort sett identisk med tidigare begäran.

Sammanfattningsvis har sökandena fått beskedet att kommunen kan komma att ställa sig positiv till planläggning under förutsättning att projektet medverkar till att förbättra båt- och parkeringssituationen i Nösund. Kommunen ser generellt positivt på möjliggörandet av generationsboende inom ön.

Sökandena har inkommit med kartbilaga med aktuella områden markerade från A-F.

Kommunen ser positivt på att den förnyade begäran visar på att i samband med en eventuell planläggning för ytterligare bostäder i Nösund, som redan står inför en potentiellt kraftig utbyggnad genom de senaste årens nya detaljplaner, förbättra möjligheterna att tillgodose efterfrågan på båtplatser och behovet av parkeringsplatser i centrala Nösund. Det ses som en förutsättning för att fortsatt utbyggnad av Nösund skall bedömas lämplig innan konsekvenserna av pågående byggnationer fullt ut är kända. Flertalet synpunkter som inkom från boende i Nösund under tidigare planläggning har handlat om att antalet nya tomter var för stort och konsekvenserna av en sådan förhållandevis kraftig utbyggnad skulle vara negativ för Nösund som helhet. Kommunen har i de tidigare planprojekten gjort bedömningen att Nösund skulle klara den relativt stora höga exploateringsgrad som föreslogs i detaljplanerna som nu delvis är under genomförande med hänvisning till att fortsatt planläggning av samma orsak inte bedömdes bli aktuell.

För närvarande är avloppsreningskapaciteten på sydvästra Orust för låg för anslutning av nya avlopp av större omfattning. Sedan platsbesöket har det visat sig att detta förhållande även påverkar möjligheterna till byggnation på Nösund utöver vad som redan finns planerad. Reningskapaciteten behöver sannolikt öka innan nya exploateringar kan godkännas. Arbetet med att se över reningskapaciteten på



Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

sydvästra Orust pågår men något beslut har ännu inte fattats gällande en lösning av frågan.

Område A bedöms dock vara mycket kuperad och kräva stora ingrepp i naturmiljön och berg för att möjliggöra bebyggelse enligt ansökan. Däremot skulle kommunen kunna pröva en planläggning för endast en tomt i anslutning till Törtippsvägen.

Område B ligger helt inom strandskydd där strandskyddets syften bedöms vara intakta och området har stora naturvärden samt är i sin nuvarande skepnad av värde för friluftslivet och allmänheten.

Kerstin Gadde yrkar på medgivande av planbesked.

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att avse medverka till begärda åtgärder på områdena C-F,

att detaljplanen bedöms kunna antas 3:e kvartalet 2013 under förutsättning att den nya bebyggelsen kan kopplas in på kommunens va-nät,

att inte avse att medverka till planläggning på områdena A-B, samt

att som skäl ange ovan gjorda bedömningar.

Planbeskedet innebär att begärda åtgärder prövas genom detaljplaneprocess. Detta medför att kommunen inte kan garantera ett slutligt antagande av planen.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

Exp: KF

KS/2011:2032

## § 11

**Planbesked för ändring av detaljplan för fastigheten Mollösund 5:102**

Begäran om planbesked för ändrat användningssätt för fastigheten Mollösund 5:102 har inkommit till kommunen den 15 december 2011.

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 5 § skall det av planbeskedet framgå om kommunen avser att inleda en planläggning. Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen till ställningstagandet.

Kommunen noterar att den aktuella byggnaden enligt gällande detaljplan, som vann laga kraft så sent som 2004, ligger inom område som i planen utlagts som hamnområde där bostadshus inte får uppföras.

Kommunen anser att hamnområdena i kustorter som Mollösund med sina karaktäristiska sjöbodsområden, vilka i Mollösund ingår i riksintresset för kulturmiljövård, är viktiga att vårda och utveckla på ett sätt som inte förvanskar deras karaktär och urholkar dem som resurs för hamnrelaterade verksamheter, som bostadskomplement eller som område där det enligt hävd funnits en hög grad av allmän tillgänglighet.

Kommunen har vid en översiktlig granskning av det aktuella hamnområdet i Mollösund även funnit att det finns ytterligare ca 18 avstyckade fastigheter bebyggda med ca 28 bodar eller magasin.

Kommunen befarar att ett planändringsförfarande för den nu aktuella fastigheten sannolikt kan medföra att liknande förfrågningar skulle väckas för de övriga ca 28 byggnaderna, som enligt tidigare beskrivning också ligger inom egna fastigheter. Det stora flertalet bodar och magasin inom hamnområdet är dock inte avstyckade utan är upplåtna med arrende på kommunal mark, vilket får anses vara huvudprincipen i området.

Kommunen anser att om den nu föreliggande begäran beviljades skulle det vara högst sannolikt att man vid kommande förfrågningar om liknande planändringar skulle ha svårt att neka dessa med hänvisning till likabehandlingsprincipen - även om kommunen ensam äger rätten att anta detaljplaner.

Kommunen bedömer alltså att ett medgivande av planändring för den aktuella fastigheten skulle kunna leda till att man i förlängningen skulle komma att ändra detaljplanen för upp till ca 28 bodar inom hamnområdet som i dess nuvarande utformning i detaljplanen beskrivits utgöra ett stort allmänintresse.

Kommunen bedömer vidare att en omvandling till bostäder högst sannolikt även skulle leda till ett starkt förändringstryck på de enskilda fastigheterna såväl vad gäller



Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

byggnaders yttre form och gestaltning som utemiljön kring byggnaderna där ett boende ofta leder till, förvisso förståeliga, önskemål om altaner och staket. En förändring av byggnadernas användning från bodar och magasin till bostäder skulle därmed påtagligt försvåra upprätthållandet av både riksintressets och detaljplanens syften vad gäller skyddet av kulturmiljön samt att marken mellan byggnaderna i stor utsträckning skall vara allmänt tillgänglig. Kommunen bedömer även att ett försök att reglera dessa frågor i en ny detaljplan skulle ha svårt att lyckas då förändringstrycket skulle göra att planen, p.g.a. de i detta fall motstående enskilda och allmänna intressena, skulle vara svår att efterleva.

Kommunen anser slutligen att hamnområdena är en viktig resurs för ett lokalt och havsanknutet näringsliv. En genomgripande omvandling till bostadsområde som en planändring i förlängningen alltså kan komma att leda till skulle göra att denna resurs försvann. Hamnområden är därmed viktiga att värna och vattennära bebyggelse är idag enligt gällande lagstiftning dessutom mycket svår att nyskapa.

Claes Nordevik yrkar på avslag av ansökan om planbesked.

Utskottet för samhällsutvecklings föreslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att ej avse medverka till planläggning för begärda åtgärder på fastigheten Mollösund 5:102, samt

att som skäl ange ovan gjorda bedömningar.

---





Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

Exp: KF

KS/2011:2001

§ 12

**Planbesked för ändring av detaljplan för fastigheten Mollösund 5:403**

Begäran om planbesked för ändrat användningssätt för fastigheten Mollösund 5:403 har inkommit till kommunen den 12 december 2011.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 8 juni 2006, § 159, att förelägga fastighetsägarna att bl.a. återställa den aktuella sjöboden till avsett ändamål enligt gällande detaljplan, dvs. hamnändamål och därmed upphöra att använda byggnaden som bostad. Fastighetsägarna överklagade beslutet och Länsstyrelsen upphävde detsamma med motiveringen att frågan om byggnadens användning som bostad redan varit preskriberad vid tiden för nämndens föreläggande.

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 5 § skall det av planbeskedet framgå om kommunen avser att inleda en planläggning. Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange motiv till ställningstagandet.

Kommunen noterar att den aktuella byggnaden enligt gällande detaljplan, som vann laga kraft så sent som 2004, ligger inom område som i planen utlagts som hamnområde där bostadshus inte får uppföras.

Kommunen noterar även att frågan om byggnadens olovliga användning som bostadshus vid rättslig prövning befunnits vara preskriberad. Detta förhållande skulle kunna innebära att en legalisering av boendet genom planändring idag skulle kunna anses vara en rimlig åtgärd.

Kommunen anser samtidigt att hamnområdena i kustorter som Mollösund med sina karaktäristiska sjöbodsområden, vilka i Mollösund ingår i riksintresset för kulturmiljövård, är viktiga att vårda och utveckla på ett sätt som inte förvanskar deras karaktär och urholkar dem som resurs för hamnrelaterade verksamheter, som bostadskomplement eller som område där det enligt hävd funnits en hög grad av allmän tillgänglighet.

Kommunen har vid en översiktlig granskning av det aktuella hamnområdet i Mollösund även funnit att det finns ytterligare ca 18 avstyckade fastigheter bebyggda med ca 28 bodar eller magasin.

Kommunen befarar att ett planändringsförfarande för den nu aktuella fastigheten sannolikt kan medföra att liknande förfrågningar skulle väckas för de övriga ca 28 byggnaderna, som enligt tidigare beskrivning också ligger inom egna fastigheter. Det stora flertalet bodar och magasin inom hamnområdet är dock inte avstyckade utan är upplåtna med arrende på kommunal mark, vilket får anses vara huvudprincipen i området.



Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

Kommunen anser att om den nu föreliggande begäran beviljades skulle det vara högst sannolikt att man vid kommande förfrågningar om liknande planändringar skulle ha svårt att neka dessa med hänvisning till likabehandlingsprincipen - även om kommunen ensam äger rätten att anta detaljplaner.

Kommunen bedömer alltså att ett medgivande av planändring för den aktuella fastigheten skulle kunna leda till att man i förlängningen skulle komma att ändra detaljplanen för upp till ca 28 bodar inom hamnområdet som i dess nuvarande utformning i detaljplanen beskrivits utgöra ett stort allmänintresse.

Kommunen bedömer vidare att en omvandling till bostäder högst sannolikt även skulle leda till ett starkt förändringstryck på de enskilda fastigheterna såväl vad gäller byggnaders yttre form och gestaltning som utemiljön kring byggnaderna i sig där ett boende ofta leder till förståeliga önskemål om altaner och staket. En förändring av byggnadernas användning från bodar och magasin till bostäder skulle därmed påtagligt försvåra upprätthållandet av både riksintressets och detaljplanens syften vad gäller skyddet av kulturmiljön samt den allmänna tillgängligheten. Kommunen bedömer även att ett försök att reglera dessa frågor i en ny detaljplan skulle ha svårt att lyckas då förändringstrycket skulle göra att planen, p.g.a. de mer eller mindre motstående intressena, skulle vara svår att efterleva.

Kommunen anser slutligen att hamnområdena är en viktig resurs för ett lokalt och havsanknutet näringsliv. En omvandling till bostadsområde som en planändring i förlängningen kan komma att leda till skulle göra att denna resurs försvann. Hamnområden är därmed viktiga att värna och vattennära bebyggelse är idag enligt gällande lagstiftning dessutom mycket svår att nyskapa.

Claes Nordevik yrkar på avslag av ansökan om planbesked.

Utskottet för samhällsutvecklings föreslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att ej avse medverka till planläggning för begärda åtgärder på fastigheten Mollösund 5:403, samt

att som skäl ange ovan gjorda bedömningar.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

KS/2011:1715

§ 13

**Planbesked för ändring av detaljplan på fastigheten Hästekälla 1:24**

Begäran om planbesked för ändring av detaljplan på fastigheten Hästekälla 1:24 har inkommit till kommunen den 28 oktober 2011.

Miljö- och byggnadsförvaltningen har i yttrande meddelat att man inte har någon erinran mot föreslagen planändring.

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 5 § skall det av planbeskedet framgå om kommunen avser att inleda en planläggning. Om kommunen avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta detaljplanen.

Byggnadsförslaget bedöms vara genomförbart och ej innebära någon påtaglig olägenhet för omgivande fastigheter.

Claes Nordevik yrkar på medgivande av planbesked.

Utskottet för samhällsutveckling beslutar

att avse medverka till planläggning för begärda åtgärder på fastigheten Hästekälla 1:24, samt

att detaljplanen avses kunna antas 1:a kvartalet 2013.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

Exp: KF

KS/2011:2044

§ 14

**Planbesked för uppförande av bostäder på fastigheten Kårehogen 1:21**

Begäran om planläggning för att skapa byggrätter för enbostadshus på fastigheten Kårehogen 1:21 har inkommit till kommunen den 19 december 2011.

Fastigheten ligger inom kustområdet enligt miljöbalken 4 kap 4 § där fritidsbebyggelse endast får komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. I kommunens översiktsplan framgår att ny bebyggelse bör undvikas i området.

Området ligger i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper samt Kårehogens gamla samhällsbildning i Ellös omland. I närområdet har kommunen under 2011 antagit en detaljplan för bostäder samt påbörjat ytterligare en detaljplan för bostäder.

Enligt miljöbalken 4 kap 1 § får ny bebyggelse endast komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

Enligt plan- och bygglagen 2 kap 6 § skall bebyggelse vid planläggning utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 5 § skall det av planbeskedet framgå om kommunen avser att inleda en planläggning. Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för detta.

Det föreslagna området utgörs av en bergshöjd med relativt stora höjdskillnader mot omgivande terräng och tillfartsvägar. Föreslagen vägdragning och exploatering bedöms kräva relativt stora ingrepp i befintlig miljö och en större del av den tänkta bebyggelsen bedöms hamna högt i terrängen. Områdena kring den aktuella platsen kännetecknas däremot mer av att bebyggelsen ligger nedanför höjdryggar och i närmare anslutning till befintliga vägar.

Exploateringen så som den föreslås i skissen som hör till ansökan bedöms därför inte vara lämplig ur landskapsbildssynpunkt och vara negativ för miljövärdena på platsen. Ansökan bedöms därför strida mot såväl miljöbalken 4 kap 1 § samt mot plan- och bygglagen 2 kap 6 §.

Förslaget bedöms p.g.a. bebyggelsens omfattning och placering inte heller vara en sådan komplettering av befintlig bebyggelse som åsyftas i miljöbalken 4 kap 4 §.

Däremot bedöms området eventuellt kunna vara möjligt att pröva genom förhandsbesked för enstaka komplettering i anslutning till befintlig bebyggelse där



Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

även tillfartsvägar kan kortas och utföras på enklare sätt så att områdets naturvärden inte påtagligt skadas.

Kerstin Gadde yrkar på avslag av ansökan om planbesked.

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att inte avse medverka till planläggning för begärda åtgärder på fastigheten Kårehogen 1:21, samt

att som skäl ange ovanstående gjorda bedömningar.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

Exp: KF

KS/2011:1647

§ 15

**Motion om utredning om möjlig samordning av tillsyns- och kontrollverksamhet**

Michael Relfsson föreslår i motion 2011-10-06 kommunfullmäktige besluta att uppdra till kommunstyrelsen att i samråd med miljö och byggnadsnämnden utreda möjligheterna till samordning av avgifter, kontroller och administration vid kommunal tillsynsverksamhet.

Inom verksamheten för samhällsutveckling finns ett antal tillsynsområden. När t.ex. tillsyn av alkoholtillstånd görs sker redan idag samordning med skattemyndigheten, räddningstjänsten och polisen när så behövs.

I övrigt hänvisas till Miljö- och byggnadsförvaltningens yttrande 2011-11-28.

Claes Nordevik yrkar, på att motionen med hänvisning till ovanstående är besvarad.

Utskottet för samhällsutvecklings föreslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att med hänvisning till ovanstående och Miljö- och byggnadsförvaltningens yttrande 2011-11-25 anse motionen besvarad.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

Exp: KS

KS/2011:2058

§ 16

**Verksamhetsplan 2012, Energi- och klimatrådgivning för Orust kommun i samarbete med Stenungsund och Tjörn**

Energi- och klimatrådgivningen riktar sig externt mot privatpersoner, organisationer och företag. Sedan tidigare samordnar Stenungsunds, Tjörns och Orust kommuner energi- och klimatrådgivningen. Varje kommun måste dock var för sig besluta om att godkänna och verkställa verksamhetsplanen enligt Energimyndighetens föreskrifter från år 2010.

Ett förslag till Verksamhetsplan 2012, Energi- och klimatrådgivning för Orust kommun i samarbete med Stenungsund och Tjörn, har tagits fram. Till grund för verksamhetsplanen låg Energimyndighetens mall. I verksamhetsplanen prioriteras två områden: energieffektivisering och företag. Inom områdena ingår även transporter.

En preliminär aktivitetslista med aktiviteter utifrån prioriterade områden finns uppställd. Telefonrådgivning till allmänhet, företag och organisationer är en fortsatt viktig del i arbetet kring energieffektiviseringen. För att nå ut till fler företag planeras utökad information och uppsökande verksamhet.

Claes Nordevik yrkar på godkännande av verksamhetsplanen.

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar

att godkänna Verksamhetsplan 2012, Energi- och klimatrådgivning för Orust kommun i samarbete med Stenungsund och Tjörn.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

Exp: KF

KS/2012:49

## § 17

**Godkännande av överenskommelse om handläggning och tillståndsgivning avseende serveringstillstånd**

I Orust kommun finns idag handläggartjänst på 20 % som sköter ansökningar om serveringstillstånd och som ansvarar för tillsyn på krogar tillsammans med andra myndigheter. Nuvarande handläggare har slutat. I samband med detta har handläggningen setts över för att eventuellt finna en annan lösning eftersom det ställs stora krav på handläggning i den nya Alkohollagen (2010:1622) som trädde i kraft 1 januari 2011. Handläggartjänst inkluderar även tillsyn av folköl- och tobaksförsäljning.

Orust kommun har idag ca 25 tillståndsgivningar och tillsyn m.m. har fram till idag handlagts av kommunens egen alkoholhandläggare. Tillståndsgivningen och tillsynen har skett utifrån ”självfinansieringsprincipen”, det vill säga att de som söker tillstånd får betala en avgift för detta samt även för tillsynen. Kostnaden utgår från vad tillståndet avser, nyansökning, utökning eller tillfälligt tillstånd. Kommunfullmäktige beslutade 2011-06-30 § 107 att anta förslag till revidering av ansöknings- och tillsynsavgifter samt avgift för kunskapsprov enligt Alkohollagen.

Orust kommun har tagit kontakt med Tillståndsenheten i Göteborg som idag handlägger, utöver Göteborgs stad, alkoholtillstånd för Stenungsunds, Tjörns och Öckerös kommuner.

Utskottet för samhällsutveckling fick 2011-12-07 in redovisning av Gun Kanmert, samordnare/tf enhetschef på Tillståndsenheten i Göteborgs stad, hur en alkoholservingstillståndsansökan behandlas i Göteborg.

Tillsynsenheten i Göteborg är positiv till att ta över Orust kommuns tillståndshandläggning.

Tillsyn sker tillsammans med andra myndigheter, t.ex. räddningstjänst och polis, och samordnas av Tillståndsenheten. Kunskapsprov för dem som söker serveringstillstånd görs hos Tillståndsenheten där sökande även får utbildning.

Tillståndsenhetens riktlinjer är grundade på Alkohollagen, på Göteborgs stads alkohol- och drogpolitiska strategi samt på EU:s rättsregler.

Tillståndsenheten handlägger, utreder och lämnar förslag till beslut.

Omfattningen av alkoholhandläggning och tillsyn av folköl- och tobaksförsäljning i Orust kommun är inte så stor, ca 20 % av en tjänst. I och med de hårdare kraven i Alkohollagen ställs större krav på handläggaren. Fördelen med att teckna en överenskommelse med Tillståndsenheten är att där redan finns en kompetens att utföra det som krävs enligt lagen. Handläggningen kommer att bli likvärdig för alla eftersom den sker av en oberoende och specialiserad enhet.





Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

En överflyttning av handläggningen till Tillståndsenheten i Göteborg kommer inte att kosta Orust kommun något, eftersom det är självfinansierat och krögarna/tillståndssökarna betalar den avgift som uppkommer till Tillståndsenheten. En anpassning av kommunens avgifter krävs dock eftersom Tillståndsenhetens avgifter i vissa fall är högre och i vissa fall lägre än Orust kommuns.

Kerstin Gadde yrkar på att kommunen godkänna överenskommelse med Tillståndsenheten.

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att lägga över handläggningen av tillståndsgivningen till Tillståndsenheten, social resursnämnd i Göteborgs stad, samt

att ge i uppdrag till ordförande för utskottet för samhällsutveckling och verksamhetschef för samhällsutveckling att teckna överenskommelse med Tillståndsenheten.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

Exp: KF

KS/2012:78

§ 18

**Avgifter för alkoholserving, folköl och tobak**

Kommunfullmäktige beslutade 2011-06-30 § 107 att anta förslag till revidering av ansöknings- och tillsynsavgifter samt avgift för kunskapsprov enligt Alkohollagen, i enlighet med PM daterat 2011-06-13.

Med en överflyttning av handläggningen till Tillståndsenheten i Göteborg behöver en justering av avgifterna rörande alkoholserving, folköl och tobak göras. En förutsättning för en överflyttning är att kommunens avgifter skall anpassas till Tillståndsenhetens avgifter.

Claes Nordevik yrkar på antagande av avgifterna.

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att anta förslag till avgifter för alkoholserving, folköl och tobak, daterat 2012-01-17, samt

att avgifterna börjar gälla fr.o.m. 2012-03-01.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

Exp: KF

KS/2012:39

§ 19

Investering för reparation efter stormskador i Ellös hamn  
Förslag föreligger till investering.

Verksamhet:	343 Småbåtshamnar
Projekt:	Reparation av stormskador i Orusts kommuns hamnar
Beräknad utgift:	1800 tkr

Kerstin Gadde yrkar på att den föreslagna investeringen beviljas.

Utskottet för samhällsutvecklings förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutar

att bevilja den föreslagna investeringen, medel för ändamålet 1800 tkr att finansieras inom den av kommunfullmäktige fastställda upplåningsramen och finansieringsbudgeten.

---



Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

KS/2012:40

§ 20

**Informationsfrågor**

Vid sammanträdet diskuterades:

- Sjöleden, Hälleviksstrand
  - Reningsverk västra Orust
  - Ellös skola
  - Bagarevägens förskola
  - Ängås skola
  - Tuvesvik
-



Utskottet för samhällsutveckling

2012-01-18

KS/2012:79

§ 21

**Anmälan om kurser och konferenser - utskottet för samhällsutveckling**

Kurs: Från strategi till praktik! – hur kan EU:s nya politik understödja regionerna i förverkligandet av Europa 2012?  
Plats: Bryssel  
Tid: 13-14 mars 2012  
Avgift: Kostnadsfri – resa och uppehälle betalas av deltagarna  
Målgrupp: Politiker och tjänstemän

---

Anmälan läggs tillhandlingarna.

---